
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Blicken
Org nr: 769629-0597





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Blicken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-21.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 378 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 512 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets resultat hamnar på -866 tkr vilket är en förbättring jämfört med föregående år. Det bokföringsmässiga underskottet kan till stor del härledas till höga avskrivningar som de flesta nyproducerade bostadsrättsföreningar berörs av. Även att föreningen, liksom många andra bostadsrättsföreningar fått en ökning i framför allt kapitalkostnader i form av räntekostnader, på grund av omvärldsläget. För att säkerställa att föreningens ekonomi är ekonomiskt hållbar på längre sikt har styrelsen tagit beslut om att höja avgifterna med 5% från och med 2023-08-01. Styrelsen kommer under det andra kvartalet 2024 producera en prognos för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:524 i Haninge kommun.

På fastigheten finns 1 flerbostadshus på 18 våningar med 85 yteffektiva lägenheter 1-4 r o k med en gemensam takterrass.

Fastighetens adresser är följande Nynäsvägen 82-86 (där huvudsakliga ingången är 84), Hebes Gränd 8-10 samt Stationsgången 3.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	28
3 rum och kök	37
4 rum och kök	11
<i>Totalt antal lägenheter</i>	<i>85</i>



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	39	*
Antal p-platser	5	MC-platser

*Föreningen har tillgång till 39st garageplatser, varav 4st för bilpool (kallgarage) belägna i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning. Garaget är gemensamt med ytterligare en fastighet (RB Brf Framsidan) och förvaltas av Östra Garagets Samfällighetsförening. Förhyring av garageplatser sker via samfällighetsföreningen.

Total bostadsarea	5 217 m ²
Total tomtarea	624 m ²
Lokaler hyresrätt	953 m ²

Årets taxeringsvärde	151 392 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	151 392 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Avtal	
Coop Sverige Fastigheter AB	Matbutik	828 m ²
Satch i Haninge AB	Frisör	125 m ²
AB Storstockholms Lokaltrafik	Antenn	0 m ²

AB Storstockholms Lokaltrafik hyr plats hos föreningen avseende en kommunikationsantenn vilket genererar en extra intäkt.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Östra Garagets Samfällighetsförening

Samfälligheten registrerades med namnet Östra Garaget den 23 oktober 2018.

Östra Garagets Samfällighetsförening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen avseende garage. Utdebitering för att täcka samfällighetens kostnader sker två gånger per år. Garaget innehåller 80 p-platser och 10 mc-platser. Garaget togs i bruk december 2019.

Östra Garagets Samfällighetsföreningen har en bilpool om 2 st. elbilar att hyra ut till ett mindre belopp.

Deltagande fastigheter samt andelstal:

Riksbyggen Brf Blicken	48%
Riksbyggen Brf Framsidan	50%
Riksbyggen	2%

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Tekniks förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Telia Sverige AB	Digital-Tv och Bredband
Vattenfall	Värme
Luleå Energi	Elhandel
Vattenfall	Elnät
SRV Återvinning AB	Renhållning
Schindler Hiss AB	Hiss
DM TAK	Snöröjning
KEAB-gruppen	Städ
Övervakningsbutiken On Net Gbg AB	Supportavtal övervakningssystem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 566 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Enligt föreningens underhållsplan 2019 så är den beräknade avsättningen årligen till underhållsfond 537 tkr per år. Det motsvarar 103kr/år/m².

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2024	Stamspolning, 84 tkr.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Calle Andersson	Ordförande	2025
Christer Sundström	Ledamot	2024
Per Salander	Ledamot	2025
Per Carnell	Ledamot	2025
Saud Cosovic	Ledamot	2024
Jonas Linde	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Persson	Suppleant	2024
Jeasmine Rågmo	Suppleant	2024
Mickaella Roxström Chamorro	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2024
Marcus Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Andersson, Mörby Revision AB	Extern revisorssuppleant	2024
Kicki Larsson	Intern revisorssuppleant	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Kihlman	Sammanställande	2024
Milka Krestelica		2024

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret uppdagat att avgift för bredband, telefoni & TV uteblivit för 15 medlemmar sedan inflytt. Styrelsen har haft en förlikning med Riksbyggen och även beslutat om sex månaders retroaktiv debitering av utebliven avgift för bredband, telefoni & TV.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-08-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 469	6 715	6 519	6 098	4 658
Resultat efter finansiella poster	-866	-1 102	-261	-771	-827
Soliditet %	65	65	65	65	63
Likviditet %	6	14	14	91	151
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	58	58	59	62	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	851	749	760	754	732
Driftkostnader kr/kvm	514	498	361	373	303
Energikostnad kr/kvm	240	295	206	229	221
Sparande kr/kvm	245	207	346	264	251
Ränta kr/kvm	357	272	234	238	129
Skuldsättning kr/kvm	16 310	16 579	16 846	17 111	17 700
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	19 288	19 607	19 922	20 235	20 932
Räntekänslighet %	22,6	26,1	26,2	26,8	28,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 190 000	2 231 250	-4 687 880	-1 101 976
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 101 976	1 101 976
Reservering underhållsfond		537 000	-537 000	
Årets resultat				-866 173
Vid årets slut	199 190 000	2 768 250	-6 326 856	-866 173

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 789 856
Årets resultat	-866 173
Årets fondreservering enligt stadgarna	-537 000
Summa	-7 193 029

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 193 029**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 469 313	6 714 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	414 430	242 341
Summa rörelseintäkter		7 883 743	6 957 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 168 391	-3 060 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-925 778	-854 964
Personalkostnader	Not 6	-113 434	-128 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 377 826	-2 379 724
Summa rörelsekostnader		-6 585 429	-6 424 083
Rörelseresultat		1 298 314	533 197
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 550	12 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 647	31 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 203 684	-1 678 881
Summa finansiella poster		-2 164 487	-1 635 173
Resultat efter finansiella poster		-866 173	-1 101 976
Årets resultat		-866 173	-1 101 976



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	294 316 923	296 694 748
Summa materiella anläggningstillgångar		294 316 923	296 694 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	127 500	127 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		127 500	127 500
Summa anläggningstillgångar		294 444 423	296 822 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 739	9 478
Övriga fordringar	Not 11	160 110	28 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	291 938	279 102
Summa kortfristiga fordringar		454 787	317 341
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 031 196	3 113 704
Summa kassa och bank		3 031 196	3 113 704
Summa omsättningstillgångar		3 485 983	3 431 045
Summa tillgångar		297 930 406	300 253 294



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	199 190 000	199 190 000	
Fond för yttre underhåll	2 768 250	2 231 250	
Summa bundet eget kapital	201 958 250	201 421 250	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 326 856	-4 687 880	
Årets resultat	-866 173	-1 101 976	
Summa fritt eget kapital	-7 193 029	-5 789 856	
Summa eget kapital	194 765 221	195 631 394	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 156 686	80 832 918
Summa långfristiga skulder		41 156 686	80 832 918
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	59 458 732	21 445 400
Leverantörsskulder		-3 278	3 275
Skatteskulder		439 840	346 740
Övriga skulder	Not 15	291 189	276 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 822 016	1 717 393
Summa kortfristiga skulder		62 008 499	23 788 982
Summa eget kapital och skulder		297 930 406	300 253 294



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-866 173	-1 101 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 377 826	2 379 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 511 653	1 277 747
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-137 446	30 038
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	206 185	294 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 580 392	1 602 189
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 662 900	-1 646 822
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 662 900	-1 646 822
Årets kassaflöde	-82 508	-44 633
Likvidamedel vid årets början	3 113 704	3 158 338
Likvidamedel vid årets slut	3 031 195	3 113 704
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 721 093	3 471 792
Hyror, lokaler	2 486 706	2 243 247
Hyror, garage	456 000	456 000
Hyror, p-platser	5 000	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 000	-25 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 000	-6 000
Bränsleavgifter, bostäder	99 360	99 360
Vattenavgifter	129 487	95 407
Elavgifter	400 543	150 651
Debiterad fastighetsskatt-	200 124	223 481
Summa nettoomsättning	7 469 313	6 714 938

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	193 734	191 444
Övriga ersättningar	12 498	17 601
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Erhållna statliga bidrag	190 015	0
Övriga rörelseintäkter	6 658	33 300
Försäkringsersättningar	11 525	0
Summa övriga rörelseintäkter	414 430	242 341

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-565 828	-294 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-219 920	-219 920
Samfällighetsavgifter	-356 766	-303 718
Försäkringspremier	-97 544	-86 950
Återbäring från Riksbyggen	5 300	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-47 603	-32 396
Serviceavtal	-21 231	-16 888
Obligatoriska besiktningar	-15 590	-21 517
Bevakningskostnader	-20 996	-14 376
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 375
Snö- och halkbekämpning	-109 399	-109 126
Förbrukningsinventarier	-23 400	-2 453
Vatten	-414 047	-359 480
Fastighetsel	-543 548	-969 763
Uppvärmning	-524 392	-490 903
Sophantering och återvinning	-125 517	-127 993
Förvaltningsarvode drift	-87 910	-9 441
Summa driftskostnader	-3 168 391	-3 060 521

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-573 363	-515 787
Lokalkostnader	-11 440	-13 940
IT-kostnader	-248 595	-247 391
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-1 731	-3 075
Övriga förvaltningskostnader	-14 945	-17 329
Kreditupplysningar	-2 317	-2 033
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 495	-17 115
Telefon och porto	-12 142	-1 225
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	-1
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 250
Konsultarvoden	-19 697	-3 841
Bankkostnader	-4 043	-3 726
Övriga externa kostnader	0	-250
Summa övriga externa kostnader	-925 778	-854 964



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-94 500	-94 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-5 500
Sociala kostnader	-13 434	-28 874
Summa personalkostnader	-113 434	-128 874

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 377 826	-2 379 724
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 377 826	-2 379 724

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 550	12 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 550	12 240

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	285 339 098	287 687 000
Mark	21 500 000	21 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 839 098	309 187 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 144 349	-7 766 523
	-10 144 349	-7 766 523

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 377 826	-2 377 826
	-2 377 826	-2 377 826

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 522 175	-10 144 349
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

294 316 923 **296 694 748**

Varav

Byggnader	272 816 923	275 194 748
Mark	21 500 000	21 500 000



Taxeringsvärden

Bostäder	129 400 000	129 400 000
Lokaler	21 992 000	21 992 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	151 392 000	151 392 000
<i>varav byggnader</i>	<i>124 400 000</i>	<i>124 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 992 000</i>	<i>26 992 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	127 500	127 500
Summa andra långfristiga fordringar	127 500	127 500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	160 110	28 761
Summa övriga fordringar	160 110	28 761

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 777	97 544
Förutbetalda driftkostnader	2 243	10 545
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 250	130 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 680	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-728	40 482
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 717	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 938	279 102

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 031 196	1 067 726
Transaktionskonto	0	2 045 978
Summa kassa och bank	3 031 196	3 113 704

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	100 615 418	102 278 318
Kortfristig del av långfristig skuld	-57 795 832	-19 987 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 662 900	-1 457 900
Långfristig skuld vid årets slut	41 156 686	80 832 918

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,496%	2024-06-30	22 038 884,00	0,00	189 176,00	21 849 708,00
STADSHYPOTEK	1,496%	2024-06-30	38 230 100,00	0,00	1 047 400,00	37 182 700,00
STADSHYPOTEK	3,51%	2027-06-30	22 021 834,00	0,00	221 324,00	21 800 510,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2028-06-30	19 987 500,00	0,00	205 000,00	19 782 500,00
Summa			102 278 318,00	0,00	1 662 900,00	100 615 418,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	87 000	87 000
Mottagna depositioner	188 825	188 825
Skuld för moms	15 364	349
Summa övriga skulder	291 189	276 174

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	15 700	0
Upplupna elkostnader	109 430	167 195
Upplupna värmekostnader	137 562	81 959
Upplupna revisionsarvodena	28 750	27 875
Upplupna styrelsearvodena	244 854	131 420
Upplupna kostnader för lokalhyror	0	12 071
Upplupna försäkringskostnader	0	24 358
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 379	125 196
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 688	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 226 653	1 147 319
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 822 016	1 717 393



Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	109 997 000	109 997 000

Föreningen har inte identifierats några eventalförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga övriga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Calle Andersson

Per Salander

Christer Sundström

Saud Cosovic

Per Carnell

Jonas Linde

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Marcus Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518053804

Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Blicken
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-05-22 08:53:38 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-05-28 08:02:19 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Calle Andersson (CA)
calle.c.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CALLE ANDERSSON"
Signerade 2024-05-27 15:52:40 CEST (+0200)

Christer Sundström (CS)
c.sundstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Sundström"
Signerade 2024-05-22 20:37:23 CEST (+0200)

Per Carnell (PC)
carnell.per@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER CARNELL"
Signerade 2024-05-22 09:03:43 CEST (+0200)

Per Salander (PS)
per.salander@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER NILS RICHARD SALANDER"
Signerade 2024-05-22 12:02:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518053804

Saud Cosovic (SC)
saud.cosovic@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAUD COSOVIC"
Signerade 2024-05-27 14:08:21 CEST (+0200)

Jonas Linde (JL)
Jonas.Linde@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LINDE"
Signerade 2024-05-22 09:16:48 CEST (+0200)

Marcus Johansson (MJ)
johanssonmarcus97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Marcus Johansson"
Signerade 2024-05-27 19:38:50 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-05-28 08:02:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Blicken, org.nr 769629-0597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blicken för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blicken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar unerskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Marcus Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518478855

Dokument

Rev.ber. Brf, RB Brf Blicken
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-27 16:03:43 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-05-28 08:03:33 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Marcus Johansson (MJ)
johanssonmarcus97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Marcus Johansson"
Signerade 2024-05-27 19:35:56 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-05-28 08:03:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

RB BRF Blicken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Blicken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

